

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Ă R E**

**Nr. \_\_\_\_ din 27.01.2022**

**privind aprobarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului  
de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea  
municipiului Roman**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 3870 din 19.01.2022 înaintat de către Primarul municipiului Roman- dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate comun nr. 4133 din 20.01.2022 întocmit de Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul de legalitate nr. \_\_\_\_ din \_\_.01.2022 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.01.2022 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.01.2022 al Comisiei juridice;

Având în vedere prevederile art. 693 -701 din Legea nr. 287/2009R, privind Codul Civil, precum și prevederile art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004, legea contenciosului administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 87, alin. 5, art. 129, alin. 2, lit. "c", art. 139, alin. 1 și 3, ale art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman, conform **anexei** la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se revocă H.C.L. nr. 288 din 22.12.2021 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

**Art. 3.** Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,  
Radu-Cătălin CURPĂN

**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretarul general al municipiului Roman,  
Gheorghe CARNARIU

## **Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Roman**

### **Cap. I. Dispoziții generale**

**Art. 1.** Prezentul Regulament stabilește regulile și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Roman pe care sunt edificate, în mod legal construcții.

**Art. 2.** Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Municipiul Roman, în calitate de proprietar al acestora, aflate în curs de derulare cu perioadă de valabilitate rămasă mai mare de 1 an.

**Art. 3.** Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros:

- a) terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019, privind Codul Administrativ;
- b) terenurile ce fac obiectul unor contracte aflate în curs de derulare cu perioadă de valabilitate rămasă mai mare de 1 an;
- c) terenurile ocupate de garaje, chioșcuri, precum și spații comerciale ce au o suprafață mai mică de 100mp;
- d) terenurile cu privire la care s-au formulat cereri de constituire a dreptului de proprietate în temeiul legilor fondului funciar;
- e) terenurile revendicate în temeiul legii nr. 10/2001;
- f) terenurile aflate în litigii.

**Art. 4.** Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează la solicitarea proprietarului construcțiilor sau din oficiu.

**Art. 5.** Dreptul de superficie se va constitui în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Municipiului Roman pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare, în urma colaborării, ca schimb de informații între Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția

Juridică și Compartimentul Evidență Patrimoniu și Fond Locativ. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator atestat ANEVAR, precum și suma datorată municipiului Roman de către titularul dreptului de suprafață – **în lei/mp/an.**

**Art. 6.** Obiectul contractelor ce urmează a fi încheiate în baza prezentului regulament este reprezentat de constituirea unui drept de suprafață asupra suprafețelor de teren necesare exploatării/bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, edificate pe terenuri aflate în proprietatea Municipiului Roman. Suprafețele de teren mai înainte descrise, ce fac obiectul dreptului de suprafață, vor include și amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietatea Municipiul Roman. În toate cazurile, suprafețele de teren asupra cărora vor fi constituite drepturi de suprafață în beneficiul proprietarilor construcțiilor, se vor reduce la o limită absolut necesară exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Terenul excedentar, care nu folosește exploatării, administrării și folosirii construcțiilor nu va face obiectul dreptului de suprafață.

**Art. 7.** Terenul ce face obiectul dreptului de suprafață este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale realizate în acest sens. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de suprafață se va constitui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Municipiul Roman își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren înscrisă în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice. Suprafața de teren descrisă la art. 6, va fi delimitată prin intermediul unor măsurători cadastrale, astfel încât să rezulte, în mod concret, care va fi amplasamentul și dimensiunea suprafețelor necesare pentru constituirea dreptului de suprafață.

**Art. 8.** Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică. Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de suprafață nu va depăși suprafața parcelei construibile, a celei necesare în vederea unei bune folosințe potrivit destinației construcției, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pe zona în care este situată și a evaluării.

**Art. 9.** Dreptul de suprafață se instituie pe durată determinată, dar nu mai mult de 49 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se poate reînnoi, cu acordul proprietarului terenului, la solicitarea titularului dreptului de suprafață. Reînnoirea dreptului de suprafață se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al

municipiului Roman. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de suprafață cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică. La momentul reînnoirii se procedează la actualizarea cuantumului prestației datorată de superficiar conform dispozițiilor în vigoare la acel moment. Actul adițional de prelungire a duratei suprafeței va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

**Art. 10.** Contractul de suprafață se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a suprafeței este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală. Toate cheltuielile generate în acest sens sunt în sarcina exclusivă a superficiarului.

**Art. 11.** Contractul de suprafață va conține în mod obligatoriu următoarele clauze:

- În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit.
- Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acordul expres și prealabil al proprietarului terenului, exprimat prin Hotărâre a Consiliului Local. În caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. (3) din Codul Civil: „În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.”

**Art. 12.** Dispozițiile în materie de Carte Funciară rămân aplicabile și în cazul contractului de suprafață.

## **Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros**

**Art. 13.** Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros sunt următoarele:

- a) cererea proprietarului construcțiilor, însoțită, după caz, de documentele necesare identificării titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice). În cazul în care dreptul de suprafață se constituie din oficiu, acesta se va realiza în baza referatului privind propunerea de constituire a acestui drept, întocmit de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească

- definitivă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);
- c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară cu privire la construcție (din care să rezulte că aceasta este liberă de sarcini);
  - d) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară cu privire la teren (din care să rezulte că aceasta este liber de sarcini);
  - e) hotărârea Consiliului Local Roman de inventariere a terenului aflat în proprietatea Municipiului Roman;
  - f) înscrisuri din care să rezulte situația juridică a terenului (adeverință din care să rezulte că terenul nu este revendicat în temeiul legilor speciale, adeverință din care să rezulte situația litigiilor cu privire la terenul pentru care urmează a se constitui dreptul de suprafață);
  - g) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG), emis la solicitarea proprietarului construcției;
  - h) nota de constatare cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;
  - i) certificate fiscale eliberate de către Serviciul Impozite și Taxe și ANAF pentru imobilul - construcție în cauză și pentru terenul aferent, din care să rezulte că proprietarul construcției nu are datorii la bugetul local și bugetul de stat;
  - j) raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR;

**Notă !!! Documentele prevăzute la art. 13 lit. „a”, „b”, „c”, „g” și „i” din prezentul regulament, vor fi depuse de solicitant.**

### **Cap. III. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros**

**Art. 14.** Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

**Art. 15.** Cererea transmisă Primăriei Municipiului Roman ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, care are obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la Cap. II, art. 13 lit. a, b, c, g, i, din prezentul Regulament, se va solicita completarea acesteia titularului cererii.

**Art. 16.** Ulterior verificărilor efectuate asupra documentelor comunicate, Direcția de Urbanism va solicita Comisiei municipale Roman de Fond Funciar și Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 10/2001 o adeverință din care să rezulte

dacă terenul a făcut sau nu obiectul unor cereri de revendicare formulate în temeiul legilor speciale. De asemenea, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Direcției Juridice și Administrație Publică o adeverință din care să rezulte situația litigiilor cu privire la terenul pentru care se solicită constituirea unui drept de suprafață.

**Art. 17.** Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor Municipiului Roman, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Biroului Evidență Patrimoniu și Fond Locativ promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 18.** Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va elibera un certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism(PUD/PUZ/PUG), la solicitarea proprietarului construcției.

**Art. 19.** După stabilirea suprafeței de teren, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va stabili suma datorată de titularul dreptului de suprafață în funcție de valoarea de inventar și prețul pieței. Acesta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, de raportul de evaluare, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

**Art. 20.** În baza documentațiilor descrise mai sus, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, împreună cu Direcția Juridică și Administrație Publică vor promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în proprietatea Municipiului Roman în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

**Art. 21.** Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman va fi comunicată către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea demarării demersurilor legale pentru perfectarea contractului de suprafață în formă autentică.

**Art. 22.** Hotărârea Consiliul local va fi comunicată și titularului dreptului de suprafață împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului în formă autentică.

**Art. 23.** Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației în termen de 30 de zile de la convocarea la notar, va fi somat să elibereze terenul și să-l aducă la starea inițială în termen de 30 de zile. În caz contrar, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va comunica Direcției Juridice și Administrație Publică un referat însoțit de documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție. Procedura judiciară are ca obiect recuperarea contravalorii lipsei de folosință a terenului și desființarea construcției, cu readucerea terenului la starea inițială, ori obligarea proprietarului construcției la plata pentru viitor a valorii

superficieii determinată conform art. 19 din prezentul regulament sau, după caz, constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiiunii, dacă construcția prezintă interes pentru Municipiul Roman.

**Art. 24.** În toate cazurile, încheierea contractelor de superficie în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului datorii către bugetul local al Municipiului Roman și la bugetul de stat.

**Art. 25.** Plata superficieii se va face în baza facturii fiscale emisă de proprietar, anual; achitarea superficieii se va face în numerar la casieria Direcției de Taxe și Impozite Locale sau în contul nr. RO....TREZ..... A.....XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Roman, C.I.F. 2613583, până la data de 31 martie pentru anul în curs.

**Art. 26.** Pentru neplata în termen, se calculează penalități de întârziere în conformitate cu Codul de Procedură Fiscală, prin raportare la quantumul obligației de plată neachitate, calculată pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.

**Art. 27.** Titularul dreptului de superficie va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma de bani reprezentând contravaloarea a două superficieii, în contul nr. RO....TREZ.....XXX....., Trezoreria municipiului Roman, cod fiscal 2613583 sau în numerar la casieria Direcției de Taxe și Impozite Locale, sumă ce va fi folosită pentru prelevarea eventualelor penalități și sume datorate proprietarului, în perioada derulării Contractului de Superficie.

**Art. 28.** În situația în care proprietarul terenului va utiliza garanția, acesta din urmă are obligația de a constitui din nou valoarea acesteia în termen de 30 zile.

#### **Cap. IV. Cauzele de încetare a superficieii cu titlu oneros**

**Art. 29.** Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- c) la expirarea termenului;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

- e) prin rezilierea de către proprietarul terenului, cu plata, de către titularul dreptului de superficie, a contravalorii necesare pentru aducerea la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege;

**Art. 30.** (1) La încetarea superficiei, în absența unei stipulații contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficiar sting în momentul încetării dreptului de superficie.

(2) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel;

(3) În cazul stingerii superficiei prin expirarea termenului, în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar prin accesiune, cu obligația de a plăti contravaloarea acesteia de la data expirării termenului.

(4) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

## **Cap. V. Alte clauze**

**Art. 30.** Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este interzisă, cu excepția cazului de înstrăinare a construcției.

**Art. 31.** În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de superficie pentru suprafața de teren necesară. Noul contractul de superficie se va încheia pe perioada de timp rămasă până la expirarea termenului din contractul de superficie încheiat cu proprietarul inițial, fără a mai fi necesară aprobarea acesteia prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Roman.



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1      [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604

**Emitent: CABINET PRIMAR**  
**Nr. 3870 din 19.01.2022**

## **REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind  
procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra  
terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman**

În municipiul Roman, au existat situații în care pe terenuri aflate în proprietatea unității administrativ teritoriale au fost edificate construcții aparținând altor persoane fizice și juridice fără a se reglementa obligațiile proprietarului construcției față de proprietarul terenului.

În aceste condiții, prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Roman nr. 288/22.12.2021 s-a aprobat Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman.

După adoptarea acestei hotărâri, în aplicarea acesteia și elaborarea Procedurii interne operaționale, s-a constatat faptul că acest Regulament necesită unele precizări și clarificări, care să asigure un cadru normativ coerent și facil aplicabil.

Pentru aplicarea unitară a cadrului normativ care reglementează constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman și evitarea creării unor confuzii, se impune emiterea unui nou act administrativ și revocarea H.C.L. nr. 288/2021, în condițiile în care, până în acest moment, această hotărâre nu a intrat în circuitul civil și nu a produs efecte juridice.

Față de cele ce preced, rog d-nii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Prezentul proiect va fi înaintat Direcției Juridice și Administrație Publică și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator,**  
**Primarul Municipiului Roman,**  
**Leonard ACHIRILOAEI**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1      [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604

**Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului**  
**Nr. 4133 din 20.01.2022**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind  
procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra  
terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman**

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de dnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de oportunitate și legalitate.

### **Din punct de vedere al oportunității**

În municipiul Roman, au existat situații în care pe terenuri aflate în proprietatea unității administrativ teritoriale au fost edificate construcții aparținând altor persoane fizice și juridice fără a se reglementa obligațiile proprietarului construcției față de proprietarul terenului.

În aceste condiții, prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Roman nr. 288/22.12.2021 s-a aprobat Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman.

După adoptarea acestei hotărâri, în aplicarea acesteia și elaborarea Procedurii interne operaționale, s-a constatat faptul că acest Regulament necesită unele precizări și clarificări, care să asigure un cadru normativ coerent și facil aplicabil.

Pentru aplicarea unitară a cadrului normativ care reglementează constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman și evitarea creării unor confuzii, se impune emiterea unui nou act administrativ și revocarea H.C.L. nr. 288/2021, în condițiile în care, până în acest moment, această hotărâre nu a intrat în circuitul civil și nu a produs efecte juridice.

### **Din punct de vedere al legalității**

Potrivit art. 1, alin. (6) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, un act administrativ poate fi revocat de autoritatea emitentă dacă acesta nu a intrat în circuitul civil și nu a produs efecte juridice.

Principiul revocabilității apare ca un efect firesc al trăsăturilor actului administrativ, autoritatea emitentă fiind în măsura să-și retracteze actul când situația de fapt o impune.

Efectele juridice ale revocării constau în aceea că din momentul revocării, actul administrativ de autoritate nu mai produce efectele juridice pentru care a fost adoptat sau emis.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art.693 alin. (1) și alin. (2) C civ., (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege.*”

La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că ”În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

Dispozițiile codului civil în materia superficiei au un caracter general și sunt supletive. În situația reglementării dreptului de superficie asupra terenurilor ce aparțin unității administrativ teritoriale, dispozițiile codului civil în materie sunt condiționate de cele ale codului administrativ și ale legislației specific incidente.

În acest sens, este necesară reglementarea în detaliu și specială a condițiilor în care terenuri ale municipalității pot fi ocupate de construcții aparținând terților.

Față de cele ce preced, apreciem proiectul de hotărâre ca fiind legal și oportun și recomandăm adoptarea acestuia.

**Director D.J.A.P.  
C.j. Camelia RUSU**

**Arhitect Șef  
Andreea-Cătălina DĂNILĂ**